

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION
EN ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE
par délégation de la communauté urbaine
Grand Paris Seine et Oise
pour le bien
situé au 10 boulevard Renard Benoît à Epône (78)
cadastré section E n°474**

N° 2500116

Réf. DIA : 78-217-25-00039

Le directeur général adjoint

Vu la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 modifiée relative au Grand Paris, et notamment son article 1 visant l'objectif de construire chaque année 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés en Ile-de-France ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment l'article L. 321-4 ;

Vu le code de justice administrative ;

Vu le décret n° 2006-1140 du 13 septembre 2006 modifié portant création de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France ;

Vu le décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013 portant approbation du schéma directeur de la région d'Ile-de-France, visant notamment à favoriser l'urbanisation par le renouvellement urbain et la densification dans les tissus urbains existant ;

Vu l'arrêté ministériel du 18 décembre 2020 portant renouvellement du mandat du directeur général de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France ;

Vu l'arrêté préfectoral du 7 mai 2024 adoptant le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement d'Ile de France et son annexe, comportant les dispositions dudit schéma ;

Vu la délibération instaurant le périmètre de droit de préemption n°CC_2021-02-11 du 11 février 2021 du conseil communautaire portant création d'une zone d'aménagement différé (ZAD) sur le périmètre gare d'Epône-Mézières ;

Vu la délibération du conseil communautaire autorisant Monsieur le président à exercer le droit de préemption et à en déléguer l'exercice à l'occasion de l'aliénation d'un bien n°CC_2022-01-20_05 du 20 janvier 2022 ;

Vu la décision de Monsieur le président de la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise du 10 juillet 2025 n° 2025_228 portant délégation à l'EPFIF de l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de l'aliénation envisagée ;

Vu le PLUI applicable à ce jour sur la commune d'Épône ;

Vu le programme local de l'habitat intercommunal approuvé par délibération n° CC_19_02_14_14 du 14 février 2021 et prolongé par délibération n°CC_2023-12-14_07 du 14 décembre 2023 ;

Vu la délibération n° A21-1 du 24 mars 2021 du conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France validant le programme pluriannuel d'intervention 2021-2025 ;

Vu le règlement intérieur institutionnel et les délibérations adoptées par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France déléguant à son directeur général, et, en cas d'empêchement, aux directeurs généraux adjoints, l'exercice du droit de préemption ;

Vu la convention d'intervention foncière conclue entre l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France et la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise le 23 avril 2021, modifiée par avenants, dont le dernier a été conclu en date du 24 janvier 2024 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA)

- établie par Me Franck DJIANE, notaire
- reçue à la mairie d'Épône le 19 mai 2025
- portant sur le bien situé 10 boulevard Renard Benoît à Épône soit sur la parcelle cadastrée E n°474 correspondant à une maison individuelle en partie à usage d'habitation et en partie à usage professionnelle
- pour un montant de cinq-cent-quatre-vingt-cinq-mille euros (585 000 €)
- indiquant, en sus du montant de cession, une commission d'agence de quatorze mille cinq cent soixante-quinze euros (14 575 €) à la charge de l'acquéreur ;

Vu le classement du bien objet de la DIA en zone Udd du PLUI destinée à du pavillonnaire diffus ;

Vu la demande unique de communication de documents reçue par le propriétaire ou, le cas échéant par son mandataire, le 16 juillet 2025 ;

Vu la réception desdits documents le 17 juillet 2025 ;

Vu la saisine et l'avis de la direction nationale d'interventions domaniales,

Considérant que :

Le bien objet de la DIA, est situé au sein de la Zone d'Aménagement différé du quartier de Gare Épône Mézières,

Le bien objet de la DIA est également situé au sein du périmètre d'intérêt communautaire du pôle Gare EOLE d'Épône-Mézières instauré en 2018 afin d'anticiper la prolongation du RER EOLE jusqu'à Mantes-la-Jolie et la transformation du quartier de Gare.

Les éléments qui précèdent exposent ainsi la nature du projet.

Le bien constitue une réserve foncière au sein du quartier de Gare en vue de permettre la réalisation d'une opération telle que mentionnée à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, comprenant des logements, des commerces, des bureaux, et des équipements publics des infrastructures de transport.

Les éléments qui précèdent démontrent la réalité de l'action d'aménagement ainsi que l'intérêt général poursuivi.

Décide :

Article 1

D'acquiescer, aux prix et conditions proposés dans la DIA mentionnée ci-dessus, le bien situé au 10 boulevard Renard Benoît, section E 474 à Epône ;

Soit au prix de cinq-cent-quatre-vingt-cinq-mille euros (585 000€) ;

en ce non compris la commission d'agence d'un montant de quatorze mille cinq cent soixante-quinze euros (14 575 €) à la charge de l'acquéreur auquel se substitue l'autorité préemptrice, sous réserve que les conditions légales afférentes à son exigibilité soient remplies.

Ce prix s'entend en l'état d'occupation des biens tel que précisé dans la DIA, ses annexes et les documents communiqués.

Article 2

Le vendeur est informé qu'à compter de la notification de cette décision et par suite de cet accord sur le prix de vente indiqué dans la déclaration mentionnée ci-dessus, la vente de ce bien au profit de l'Établissement public foncier d'Ile-de-France est réputée parfaite. Elle sera régularisée conformément aux dispositions des articles L. 213-14 et R. 213-12 du code de l'urbanisme. Le prix devra être payé dans les quatre mois de la présente décision.

Article 3

L'acte authentique sera établi par le notaire représentant l'Établissement public foncier d'Ile-de-France.

Article 4

La présente décision est transmise à Monsieur le préfet de Paris et d'Ile-de-France.

Elle est notifiée, en application de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme et dans les conditions de l'article R. 213-25 du code de l'urbanisme :

- au vendeur et, le cas échéant, à son mandataire ou représentant ;
- le cas échéant, au notaire ;
- le cas échéant, à la personne mentionnée dans la DIA qui avait l'intention d'acquiescer le bien.

Article 5

La présente décision fait l'objet d'un affichage en la mairie du lieu de situation du bien concerné et d'une publication en application de l'article R. 321-12 du code de l'urbanisme.

Article 6

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de sa notification ou de sa publicité devant le tribunal administratif de Versailles. Ce délai est augmenté, conformément à l'article R. 421-7 du code de justice administrative, d'un mois si vous demeurez dans les outre-mer et de deux mois si vous demeurez à l'étranger.

La présente décision peut également, dans ce même délai, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France.

En cas de rejet du recours gracieux par l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, la présente décision de préemption peut faire l'objet, dans un délai de deux mois suivant la notification du rejet, d'un recours devant le tribunal administratif précité. Ce délai est augmenté dans les mêmes conditions que celles évoquées ci-dessus.

L'absence de réponse de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris, le

Le directeur général adjoint